

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 150085 aantal kavels : 3

Stad : Bilzen

Aanvrager : Peter Gijsen, zaakvoerder Geotec studiebureau bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden ééngezinswoningen- Zorgwoningen zijn toegelaten. <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximum van 35% van de gelijkvloerse bouwlaag- parkeerbehoeften :<ul style="list-style-type: none">- op te vangen op eigen terrein- 2 parkeerplaatsen per woning voorzien- Voor Lot 2 dient er een inpandige garage voorzien te worden binnen de zone voor hoofdbouw volgens het verkavelingsplan.- publiciteit : beperkt tot vrijstelling van vergunningsplicht

1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p><u>Grondgebonden ééngezinswoningen in halfopen bouwvorm voor de loten 1 en 3</u> Voor de halfopen bebouwing is minimaal één zijgevel een volledig gesloten gevel.</p> <p><u>Grondgebonden ééngezinswoningen in gesloten bouwvorm voor lot 2</u> Voor de gesloten bebouwing zijn de 2 zijgevels een gesloten gevels.</p> <p>Binnen het grafisch aangegeven "zone voor hoofdgebouwen", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De vrijstaande zijgevels op 3m van de zijdelingse perceelgrens</p>

1.3. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen	Bouwbreedte: <ul style="list-style-type: none">- Maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan. Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none">- Maximale bouwdiepte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan. <u>Op het gelijkvloers</u> <ul style="list-style-type: none">- Maximaal 13,00m <u>Op de verdieping</u> <ul style="list-style-type: none">- Maximaal 13,00m.

1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none">- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	Dakvorm: <ul style="list-style-type: none">- Hellend dak of plat dak voor de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 38°. <p>plat dak voor de zone voor gelijkvloerse uitbouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan</p>

1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil gelijkvloers Het vloerpeil mag tot een max. van 0,70m boven het peil van de voorliggende weg worden aangelegd.	Vloerpeil gelijkvloers: <ul style="list-style-type: none">- max. 0,70m boven de as van de voorliggende weg.

1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte	<ul style="list-style-type: none">- Kroonlijsthoogte (hellend dak) zone hoofdgebouw: max. 6.00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. <p>Kroonlijsthoogte (plat dak) zone hoofdgebouw: max. 6.50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</p>

1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	- Nokhoogte zone hoofdgebouw: max. 11.00m (hellend dak) t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geschakelde bebouwing	halfopen- of gesloten woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De overige eigenaars van de verkaveling dienen akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaars niet akkoord zijn, dient de kroonlijsthoogte 6.00 m te zijn t.o.v. het vloerpeil en de dakhelling 38°.

1.1.10. DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Daktterrassen	Het realiseren van een dakterras op de gelijkvloerse uitbouw is niet toegestaan.

1.10. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik: Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - Hoofdmateriaal: baksteen. <p>Ander volwaardige gevelmateriaal voor maximum 30% van de geveloppervlakte.</p> <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor hellende daken: pannen of leien; - Voor platte daken: waterdichting afgedekt met grindballast of groendak. <p>halfopen- of gesloten woningen dienen qua materialisatie (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen passende in de ruimtelijke context. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen een geschakeld volume van 2 woningen onder 1 dak gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdmateriaal: baksteen; - Dakmateriaal: pannen. <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>

1.11. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergrondse garages	Het oprichten van een ondergrondse garage is niet toegestaan.

2.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve voortuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. De maximale verharde oppervlakte in de voortuinstrook bedraagt 35% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook</p> <p>Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,00m binnen de zone voor voortuinen toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van constructies in de voortuinzone is niet toegestaan.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.2. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve zijtuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. De maximale verharde oppervlakte in de zijtuinstrook bedraagt 50% van de totale oppervlakte van de zijtuinstrook voor lot 1 en 100% van de totale oppervlakte van de zijtuinstrook voor lot 3.</p> <p>Oprichten van open carports in de zijtuinzone zijn toegestaan voor de loten 1 en 3. Gesloten constructies zijn niet toegelaten in de zijtuinzone.</p> <p>De carport wordt uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. De carport wordt verplicht uitgevoerd met een plat dak en met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie ingericht als landschappelijke tuin.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen met een maximum oppervlakte tot 10% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone, i.f.v. de inpassing van een private buitenruimte wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een maximum oppervlakte van 30m².</p> <p>Het oprichten van constructies is toegestaan.</p>

<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen qua vorm en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouvvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<p>Bijgebouwen:</p> <p>Bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complementair aan residentiële hoofdbestemming - Berging in functie van de woonbestemming, tuinbergingen, hobbyseres, schuilhokken voor huisdieren, speeltoestellen. - Het aantal bijgebouwen wordt per lot beperkt tot 2. <p>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting dient te gebeuren binnen de "zone voor achtertuinen". <p>Op 1m van de perceelgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...)</p> <p>OF</p> <p>Op minder dan 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s).</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één bouwlaag; - Totale hoogte: max. 3,50 m <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te kiezen <p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1 : max. 13 m² Lot 2 : max. 11 m² Lot 3 : max. 13 m² <p>Materialisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...) - De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur;
<p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Aard</p> <ul style="list-style-type: none">- Groenaanplanting;- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn. <p>Alle afsluitingen tussen percelen of naar het openbaar domein worden enkel gerealiseerd in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop,...).</p> <p>De afsluitingen kennen een hoogte van max. 2m00 grenzend aan een tuin en een hoogte van max. 1m20 tussen het openbaar domein en de voorgevel.</p>